Νόμος 3427/2005

ΝΟΜΟΣ ΥΠ’ ΑΡΙΘΜ. 3427

(ΦΕΚ Α' 312/27-12-2005)

Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 23.

Δήλωση στοιχείων ακινήτων

1 Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο. Η πρώτη εφαρμογή ήταν την 1η Ιανουαρίου 2005. Σε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης του υποχρέου την 1η Ιανουαρίου, υποβάλλεται δήλωση μεταβολής στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος. Φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατά την 1.1.2013 έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, υποχρεούνται να ελέγξουν ηλεκτρονικά μέχρι 30.6.2013 την περιουσιακή τους κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, προκειμένου να τη συμπληρώσουν, τροποποιήσουν και οριστικοποιήσουν. Νομικά πρόσωπα, τα οποία κατά την 1.1.2013 έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, υποχρεούνται σε ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων μέχρι 30.6.2013, στην οποία θα περιλαμβάνεται η περιουσιακή τους κατάσταση, όπως είναι διαμορφωμένη κατά την 1.1.2013.[1]

---

[1] Προσθήκη 4110/2013, Άρθρο 19

Από το έτος 2012 και επόμενα η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται ατομικά από κάθε φυσικό πρόσωπο, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση. Για την ακίνητη περιουσία των προστατευομένων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος , ανήλικων τέκνων, η δήλωση υποβάλλεται από τον υπόχρεο γονέα στο όνομα του τέκνου.

Τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους, για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, αναγράφονται στην οικεία δήλωση από:

α) τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης,

β) τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία,

γ) τον υπερθεματιστή, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού,

δ) τους κληρονόμους ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα:

δα) από τους εκ διαθήκης κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

δβ) από τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

ε) από όσους έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

στ) τον νομέα επίδικων ακινήτων,

ζ) τον εκ προσυμφώνου αγοραστή ακινήτου στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα,

η) τους δικαιούχους διαμερίσματος - κατοικίας του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), οι οποίοι έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια,

θ) τον υπόχρεο γονέα, για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν.

2234/1994, όπως ισχύει. Τέκνο το οποίο έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος υποβάλει αυτοτελώς δήλωση στοιχείων ακινήτων,

ι) τον κηδεμόνα, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται,

ια) τον εκτελεστή διαθήκης, για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί,

ιβ) τον σύνδικο της πτώχευσης, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία,

ιγ) τον μεσεγγυούχο ακίνητης περιουσίας.

Από το έτος 2011 και επόμενα, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων είναι ο εργολάβος για ακίνητα τα οποία συμφωνήθηκε να μεταβιβασθούν και δεν έχουν μεταβιβαστεί από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τρία (3) έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τριών (3) αυτών ετών από τον εργολάβο.[2]

2. Το 2008 η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μέχρι την 31η Μαρτίου. Μέχρι την ημερομηνία αυτή παρέχεται η δυνατότητα στους υποχρέους να τροποποιήσουν τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων προηγούμενων ετών, χωρίς την επιβολή του αυτοτελούς προστίμου του άρθρου 4 του Ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α΄). Ειδικά για νομικά πρόσωπα οι ως άνω δηλώσεις υποβάλλονται μέχρι και την 30ή Ιουνίου.[3]

3. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται τις ίδιες ημερομηνίες με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος. Τα νομικά πρόσωπα της παραγράφου 2 του άρθρου 101 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 2238/1994) τα οποία δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, υποβάλλουν τη δήλωση στοιχείων ακινήτων στις προθεσμίες που ορίζονται από την περίπτωση β΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 107 του ίδιου νόμου. Τα νομικά πρόσωπα τα οποία, λόγω υπερδωδεκάμηνης χρήσης, δεν υποβάλλουν δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τη λήξη του πρώτου τμήματος αυτής, δωδεκάμηνης ή μικρότερης χρονικής διάρκειας, εντός του οποίου πραγματοποιήθηκε η μεταβολή, υποβάλλουν τη δήλωση στοιχείων ακινήτων

---

[2] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51; Αφαίρεση 3634/2008, Άρθρο 20

[3] Προσθήκη 3634/2008, Άρθρο 20

μέχρι τη δέκατη ημέρα του πέμπτου μήνα από τη λήξη του οικείου ημερολογιακού έτους. Σε περίπτωση μετασχηματισμού επιχειρήσεων, η προερχόμενη από τη μετατροπή ή συγχώνευση επιχείρηση, καθώς και η απορροφώσα, σε περίπτωση συγχώνευσης με απορρόφηση, υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων για λογαριασμό της επιχείρησης που μετασχηματίστηκε, την ίδια ημερομηνία με την υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος που υποβάλλει στο όνομα της τελευταίας. Τα νομικά πρόσωπα που υποβάλλουν δήλωση φορολογίας εισοδήματος με τη λήξη της εκκαθάρισης ή της διάλυσης υποχρεούνται να υποβάλουν δήλωση στοιχείων ακινήτων την ίδια ημερομηνία. Από το έτος 2011 και για κάθε επόμενο, τα φυσικά πρόσωπα υποχρεούνται να υποβάλλουν τη δήλωση στοιχείων ακινήτων ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. τους, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκλήρωση μέσα σε έντεκα (11) εργάσιμες ημέρες. Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής δήλωσης για το ψηφίο 1 ορίζεται η 15η Φεβρουαρίου του οικείου έτους. Από το έτος 2011 και για κάθε επόμενο, τα νομικά πρόσωπα υποχρεούνται να υποβάλλουν τη δήλωση στοιχείων ακινήτων ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. τους, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκλήρωση μέσα σε έντεκα (11) εργάσιμες ημέρες. Ως καταληκτική ημερομηνία υποβολής δήλωσης για το ψηφίο 1 ορίζεται η 15η Μαΐου του οικείου έτους. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, δύναται να παρατείνεται η προθεσμία υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, καθορίζεται κατ΄ έτος ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, ο τρόπος υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος.[4]

4. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν εφαρμογή για ακίνητα του Δημοσίου.[5]

5. Αρμόδιος για την παραλαβή των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων, τον έλεγχό τους και την εξακρίβωση αυτών που δεν έχουν υποβάλει δηλώσεις είναι ο προϊστάμενος της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας του υπόχρεου την 1η Ιανουαρίου του έτους κατά το οποίο γεννάται η φορολογική υποχρέωση.[6]

---

[4]Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51; Τροποποίηση 3763/2009, Άρθρο 7; Τροποποίηση 3634/2008, Άρθρο 20

[5]Τροποποίηση 3634/2008, Άρθρο 20

[6]Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 51; Τροποποίηση 3634/2008, Άρθρο 20

6. Η υποχρέωση του φορολογουμένου για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων δεν παραγράφεται.[7]

7. Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίηση τους για δίωξη εκείνου που υπέβαλε τη δήλωση, για παράβαση των κειμένων διατάξεων. Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων είναι απόρρητες και δεν επιτρέπεται η γνωστοποίησή τους σε οποιονδήποτε άλλον εκτός από τον φορολογούμενο στον οποίο αφορούν αυτές. Κατ΄ εξαίρεση επιτρέπεται, αποκλειστικά και μόνο:[8]

α) Η χορήγηση στοιχείων στις υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών και στους ορκωτούς εκτιμητές για την άσκηση των καθηκόντων τους, καθώς και στις περιπτώσεις που ορίζονται από το άρθρο 1445 του Αστικού Κώδικα.[9]

β) Η χορήγηση στοιχείων σε δημόσιες υπηρεσίες, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και οργανισμούς που έχουν αρμοδιότητα διαχείρισης, παρακολούθησης ή ελέγχου των πάσης φύσεως χρηματοδοτήσεων, ενισχύσεων ή επιδοτήσεων που καταβάλλονται σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα και φορείς και προέρχονται από εθνικούς ή κοινοτικούς πόρους, για την άσκηση αποκλειστικά των παραπάνω αρμοδιοτήτων τους.[10]

γ) Η χορήγηση στοιχείων στα Γραφεία και τα μέλη του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους για την υποστήριξη των δικαιωμάτων του Δημοσίου ή την απόκρουση των κατ΄ αυτού αξιώσεων τρίτων ενώπιον των δικαστηρίων.[11]

δ) Η χορήγηση στοιχείων σε δικαστική αρχή, εάν έχει διαταχθεί προσηκόντως κύρια ανάκριση, προανάκριση ή τουλάχιστον προκαταρκτική εξέταση.[12]

---

[7] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[8] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[9] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[10] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[11] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[12] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

ε) Η χορήγηση στοιχείων των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων του πτωχού στον σύνδικο της πτώχευσης.[13]

στ) Η χορήγηση στοιχείων σε αναδόχους του Υπουργείου Οικονομικών ή όσους εκτελούν βάσει συμβάσεως συγκεκριμένο έργο προς όφελος του Δημοσίου.[14]

Η παραβίαση του φορολογικού απορρήτου της παραγράφου αυτής συνιστά πειθαρχικό αδίκημα που τιμωρείται κατά τις οικείες διατάξεις του πειθαρχικού δικαίου και ποινικό αδίκημα που τιμωρείται κατά τις διατάξεις του Ποινικού Κώδικα για παράβαση καθήκοντος. Οι ευθύνες του προηγούμενου εδαφίου βαρύνουν και τα πρόσωπα, που είναι υπάλληλοι κατά την έννοια του άρθρου 13 του Ποινικού Κώδικα, τα οποία νόμιμα λαμβάνουν γνώση φορολογικών απορρήτων και χρησιμοποιούν αυτά για σκοπό διάφορο εκείνου που ο νόμος επιτρέπει ή τα ανακοινώνουν με κάθε τρόπο, άμεσο ή έμμεσο, σε τρίτους. Τα λοιπά πρόσωπα τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης μέχρι έξι (6) μήνες μετά από έγκληση του προϊσταμένου της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας ή του αρμόδιου επιθεωρητή προς τον εισαγγελέα πλημμελειοδικών στην περιφέρεια του οποίου υπάγεται η δημόσια οικονομική υπηρεσία και με το πρόστιμο που ορίζεται στο άρθρο 4 του Ν. 2523/1997, το οποίο επιβάλλεται με πράξη του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μετά την τελεσιδικία της απόφασης του ποινικού δικαστηρίου.[15]

8. Για τα θέματα τα οποία δεν ορίζονται ρητώς σε λοιπές διατάξεις για τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2238/1994, όπως ισχύει.[16]

9. Σε περίπτωση μη υποβολής, εκπρόθεσμης υποβολής ή υποβολής ανακριβούς δήλωσης στοιχείων ακινήτων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 2523/1997, όπως ισχύουν.[17]

---

[13] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[14] Προσθήκη 4002/2011, Άρθρο 18

[15] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[16] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[17] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

10. Οι διατάξεις της παραγράφου 15 του άρθρου 5 του Ν. 3296/2004 (ΦΕΚ 253 Α΄) καταργούνται.[18]

Άρθρο 23Α.

Περιουσιολόγιο Ακινήτων

1. Ως Περιουσιολόγιο Ακινήτων ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων, καθώς και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακαλύπτου χώρου οικοδομής των πιο πάνω ακινήτων την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.[19]

2. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων προκύπτει από τη μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως 2009, οι οποίες υποβάλλονται από τα υπόχρεα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Έτος δημιουργίας του Περιουσιολογίου Ακινήτων ορίζεται το έτος 2009.[20]

3. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων ενημερώνεται μέσω των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων, οι οποίες υποβάλλονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του Ν. 3427/2005, όπως ισχύει.[21]

4. Το περιεχόμενο του Περιουσιολογίου Ακινήτων είναι απόρρητο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 7 του άρθρου 23 του Ν. 3427/2005, όπως ισχύει.[22]

5. Το περιεχόμενο του Περιουσιολογίου Ακινήτων διαφυλάσσεται και διατηρείται στο διηνεκές από το Υπουργείο Οικονομικών.[23]

6. Ο Υπουργός Οικονομικών με αποφάσεις του, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, προσδιορίζει, εγκρίνει και δίνει εντολές για

---

[18]Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 51

[19]Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 52

[20]Τροποποίηση 3943/2011, Άρθρο 24; Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 52

[21]Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 52

[22]Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 52

[23]Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 52

κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για την εκτέλεση και εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων, όπου από τις διατάξεις που ισχύουν δεν ορίζεται διαφορετικά, και καθορίζει κάθε αναγκαία λεπτομέρεια και γενικά όσα αφορούν την εκτέλεση των διατάξεων του άρθρου αυτού.[24]

Αθήνα, 23 Δεκεμβρίου 2005

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γ. ΑΛΟΓΟΣΚΟΥΦΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δ . ΣΙΟΥΦΑΣ

ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ

Π. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ

Γ. ΒΟΥΛΓΑΡΑΚΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 27 Δεκεμβρίου 2005

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Α. ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ

---

[24] Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 52